

物业大家谈

业主投诉开发商搬进住宅楼办公

江宁某小区业主王先生向快报记者报料,物业公司要把原本的物业用房拿给别人办公,而且要来办公的不是别人,正是他们小区的开发商。业主们认为,开发商要在小区开“写字楼”办公的这一做法,已经严重侵害了他们权益。

现代快报记者 方宇 图/文



午休时分,施工工人正在现场用餐



办公楼常见的石棉吊顶已见雏形



房间墙壁被打通,便于管线穿过



地面被挖开了一道约30厘米宽、20厘米深的沟槽,整改触目惊心

现场目击 确有改成办公室的迹象

王先生说,他们楼栋内原本有十几套闲置房屋,按照小区物业发的《业主须知》和网上房地产的说明,这十几套房子属于物业用房,但上个月来了一群施工队开始对这十几套房进行装修,细心的业主发现这装修怎么看怎么诡异——打通了许多墙面,还装了石膏吊顶,跑到物业一问才知道,原来,原本在小区门口售楼处办公的开发商不知什么原因不能继续待在那了,所以开发商打算挪窝进小区,和大家一起“住”,这些正在装修的房屋就是要给他们做办公室用的。

接到该线索,记者于前几日来到了王先生所在的小区,经过指点找到了这十几套分别位于小区57、58、59三幢6楼正在装修的房屋,由于这几幢楼的六楼可以通过一个空中花园平台连接在一起,所以将来如果改造成面积较大的办公室的确很合适。记者走进一间正在施工的房间内发现,天花板安装了写字楼内常见的石棉吊顶,墙面被砸得东一块西一块,还有一处墙根被打通了一个小洞,几根不明用途的管线直接穿到了隔壁一套房子内,地面还被挖开了一道宽约30厘米,深约20厘米的沟,结构整改幅度很大,看上去触目惊心。其他正在装修房屋的情况也基本如此。

一名懂行业主告诉记者,前期他们就此事问物业时,物业已经承认是给开发商当办公室的了,目前在售楼处办公的开发商工作人员有大几十号人,将来要是他们在他们楼栋里办公,天天和他们抢电梯,扰民不说,还会对小区封闭管理造成严重的安全隐患。

记者调查 物业用房不得违规占用

记者从网上房地产上查到,王先生所在小区的57、58、59幢的六楼共计15套房屋,明确显示是物业用房。既然是物业用房,物业有权把它转让给别人办公吗?该小区一名物业客服告诉记者,这十几套物业用房的产权100%属于开发商所有,话外之音颇有“人家自己的房子想怎么改就怎么改”的意思。记者还了解到,前期一名

开发商代表在与业主就此事磋商时,给业主的解释居然是:这些正在装修的房子是给开发商老板朋友来自住的,不是办公室。业主表示,该说法完全是在忽悠人,从目前的装修格局来看绝对不是居住用房,而且当业主要求该人士做出“用于居住”的相关书面承诺时,开发商代表说什么也不愿意。

南京市物业管理办公室一名接待人员告诉记者,物业用房的产权应当归全体业主所有,可以用作物业办公室,但绝对不可以转让或者用于其他用途。在她给记者出示的《江苏省建设厅关于物业管理服务用房有关问题的处理意见》上,一项重要内容就是“物业管理服务用房用于物业管理服务活动和业主委员会的活动,任何单位和个人未经业主大会的同意且符合相关规定,不得占用或者改作他用,且物业管理服务用房不得买卖和抵押”。

律师观点 物业用房产权当属全体业主

江苏天溢律师事务所马泰宁律师认为,虽然开发商说房屋产权归他们所有,但根据新的物权法,小区内的公共设施应当归全体业主共有,而物业管理用房是规划中必须要有设施,未经业主同意,项目肯定不能开工。开发商拥有产权证也很正常,因为操作中不好办理全体业主的过户,在司法实践进程内,法院肯定会认定物业用房的产权归业主,绝非开发商所说产权是他的,他就可以随意处置。记者随后也在上述文件上查阅到了“物业管理服务用房的房屋权属登记产权人为物业管理区域内的全体业主”的相关条款。

截至发稿时,记者又获知一个新情况:正在装修的物业用房不顾业主强烈反对,依旧在强行施工。小区物业负责人此前在接到业主的反映后虽然表示会对尚未取得装修许可证的施工房屋断水断电,然而没过多久就有业主短信告诉记者,那些房间断电没过多久就又听到施工的声音了,物业随后称,人家装修许可证办好,我们也无权干涉了。

目前,记者已经将该问题反映给了南京市物业管理办公室,物业办的工作人员答复会尽快核实情况。对于此事的进一步发展,《金楼市》将持续关注。

板块播报

一个多月劲销上千套 “仙东热”引来大厂人

刚过去的金九银十,不仅仙林湖板块一房难求,“仙东”的房子也不愁卖,9月中下旬推新的楼盘,一个多月卖出上千套。记者了解到,尽管开发商自称“仙东”,但该区域所在的句容宝华已属镇江区域,热销之势甚至吸引了大批来自江北工厂的购房者。那么,是谁在助推“仙东热”?

大厂人组团到“仙东”买房

在仙东众多购房者中,甚至有不少来自江北工厂。南京化工集团临退休员工王阿姨明年就退休了,准备卖掉工厂的房子,换个适合养老的,最好有地铁,以后方便到市区看望子女。看了一圈后,她发现江南各个区域的房价大多在15000元/平方米以上,无奈只好把目光投向了价格低廉的仙东区域。“只有仙东这边房价和工厂的相当,性价比高一些,这边搭公交车可以到地铁二号线经天路站,相对从工厂到市区会方便很多。另外,工厂那边化工厂很多,空气里经常有一些异味,宝华这边的空气比那边好很多了。”

王阿姨告诉记者,南化员工中不少人和她情况类似,于是她和几位同事相约来仙东买房,以后老了也有个伴。“几家楼盘中,我看中恒大雅苑,社区环境好,景观不错,还是精装修的,以后不用烦了。”

一个多月时间热销上千套

“9月底首次开盘以来,我们陆续推出了370多套房子,现在剩下的不多了。”仙东新盘泰达青筑一位销售负责人对首次亮相的销售情况很满意。记者近期实地走访发现,9月中下旬先后开盘的仙东板块几家刚需盘,均赢得不错的销售业绩。

从镇江市商品房网上销售管理系统可以看到,该区域今年9、10月份上市了近2000套房子,一个多月的时间已经销售过半,有楼盘每天销售10套左右。恒大雅苑、天正理想城、仙林悦城等近期推新的楼盘几乎都成为热点楼盘,其中,恒大雅苑9月底推出的300多套房子,曾短短几天内卖出100多套,一位销售人员告诉记者:“即便是工作日,每天的看房人也有几十组。”而天正理想城近期要推出约80套沿街底商,均价14000元/平方米,开发商称排队购买的投资者很多,托关系都不一定能买到。

“低价”打动南京投资客

其实,“仙东热”源于房价优势。一位业内人士分析,今年南京全城房价都在疯长,与仙东一条河之隔的仙林湖区域,今年初单价还是一万出头,现在已直冲一万五六了。而经天路地铁站沿仙林大道往东十几分钟车程范围内的几家楼盘,目前的售价多在7000多元/平方米,仅为仙林湖板块房价的一半。过一条河,买房要省几十万元,对于一些被限购的投资者和收入不高的初次改善人群来说,这个区域的价格吸引力不言而喻。

据调查,该区域购房主力军主要还是南京人,其中超过6成都是手持至少一套房的改善人群和投资客。南京人张阿姨买仙东的房子则纯粹为投资。她家有八套房,在南京已经没有购房资格。“我住在亚东花园,知道句容这边还是比较近的,以后地铁四号线要延伸过去,会更方便一点,依赖南京的购买力,以后这边的潜力还是不错的。”

泰达青筑一位销售人员透露,该盘5成的购买者是手里有几套房的投资者。因为在南京被限购,所以瞄准了句容。现代快报记者 周映余